

TERRITOIRES *et habitat*

la lettre de l'**AROMIP** aux élus
de Midi-Pyrénées

N°5
Semestriel
Juin 2006

PLAN DE COHESION SOCIALE,

Forte mobilisation des organismes du logement social de Midi-Pyrénées

Oui, c'est bien à une véritable mobilisation générale à laquelle ont répondu les opérateurs du logement social en Midi-Pyrénées afin de relever le défi de la crise du logement abordable.

Le pari qui demande à être consolidé n'était pas si simple. **De 1 500 à 1 600 logements produits sur toute la région Midi-Pyrénées dans les années 2000, 2005 s'affiche comme une première année record avec 5 040 logements financés, soit trois fois plus.**

C'est avant tout aux organismes, mais également aux Collectivités Locales que nous devons ce redressement spectaculaire car sans l'accueil de ces dernières il n'y aurait pas de logement social, tout au moins, à la hauteur des enjeux actuels.

Ainsi, en quelques 5 années, les organismes de Midi-Pyrénées ont su adapter, à la fois leurs capacités financières demeurant cependant fragiles pour certains d'entre eux face aux énormes besoins patrimoniaux, mais également leurs services de production afin de mieux répondre aux

attentes de notre région bénéficiant singulièrement d'une progression démographique et économique des plus fortes de France.

Concomitamment, se poursuivent les opérations de renouvellement urbain qui, dans le temps et à l'horizon 2010 /2015 corrigeront sensiblement l'image des grands ensembles des années 1950/1970.

Je crois encore nécessaire de rappeler que la moyenne des opérations d'aujourd'hui dans notre région est inférieure à 15 logements.

Cette production couvre une gamme assez large de demandeurs notamment avec le PLAI, le PLUS mais aussi le PLS, locatif social intermédiaire avec plus de 1 000 logements financés cette année.

Une seule ombre au tableau pour la location-accession qui ne consomme que 28% des crédits alloués.

C'est certainement un des gros efforts qu'il nous reste encore à faire vers l'accès sociale à la propriété sans laquelle les parcours résidentiels seront de plus en plus difficiles voire impossibles sur les marchés les plus tendus tout au moins.

La Vente HLM, pour autant qu'elle soit réfléchie, sécurisée, et pour l'accédant et pour le bailleur, mérite que l'on s'y penche à nouveau afin de permettre à certains locataires d'accéder enfin à la propriété, faute de quoi ils pourraient subir le

statut locatif pendant toute une vie : notre devoir n'est-il pas de leur offrir le choix ?

N'oublions pas qu'un point de taux de rotation sur Midi-Pyrénées représente 1 000 logements en moins à la relocation, 5 points de ce même taux représente 5 000 logements. La pression sur la demande passe donc par une meilleure fluidité de notre parc régional qui vient de franchir la barre des 100 000 logements.

Les constats et les réponses sont donc maintenant largement partagés, notamment avec les Maires reconnaissant que les demandes de logements sont les premières sollicitations auxquelles ils doivent faire face. Mais un espoir tout nouveau s'ouvre aux acteurs du logement social suite à un récent sondage : en effet les Français approuvent l'implantation de nouveaux logements sociaux à 87% sur le territoire de la France et à 73% dans leur quartier. Pourquoi ne pas y croire !!!

Le Président
Max AIRA

DOSSIER

Le logement,
un pilier majeur du
Plan de Cohésion Sociale

Les chiffres-clés
en Midi-Pyrénées

INTERVIEW

Le Préfet de région
Midi-Pyrénées

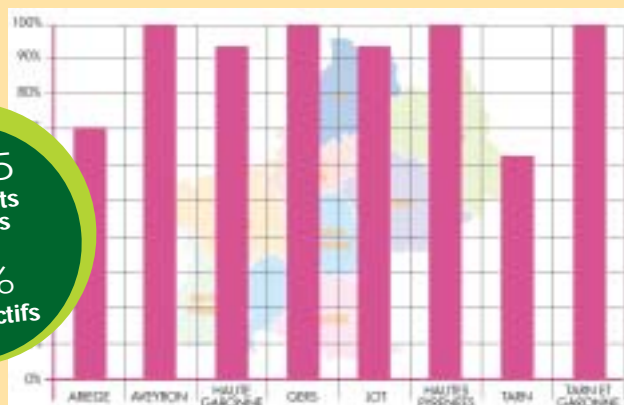


LE LOGEMENT, UN PILIER MAJEUR DU PLAN

Les chiffres-Clés en Midi-Pyrénées

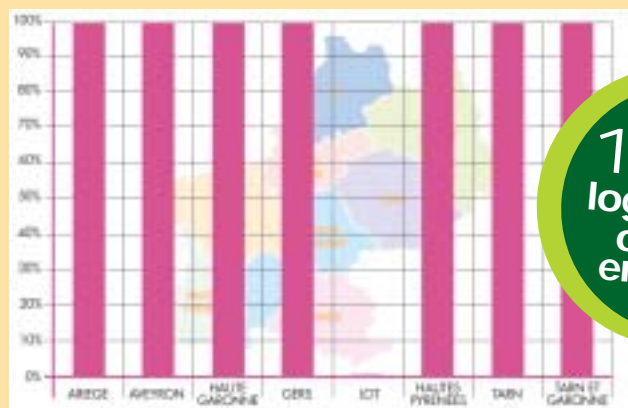
Plan de Cohésion Sociale en Midi-Pyrénées : BILAN 2005

Taux de réalisation PLUS/PLAI/PAL.COM par département (logement social, PALULOS communale)



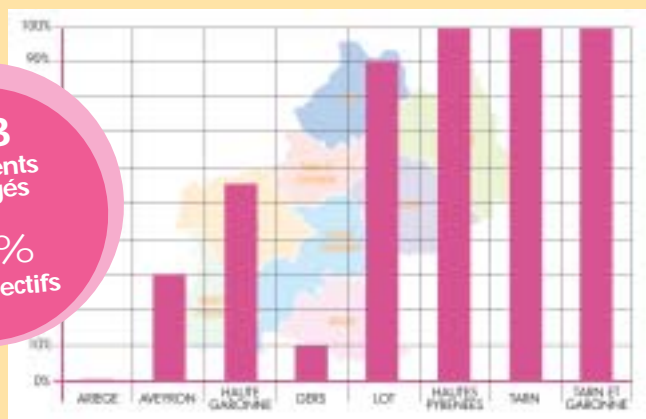
3415 logements engagés = 85% des objectifs

Taux de consommation du PLS par département (locatif intermédiaire)



1308 logements ont été engagés

Taux de consommation des PSLA par département (accession sociale à la propriété)



153 logements engagés = 28% des objectifs



Evolution de la production PLUS/PLAI de 2001 à 2005 : une dynamique engagée (logement social)



Avec un programme de 500 000 logements sociaux, dont 390 000 logements au bénéfice des organismes HLM, sur la période 2005-2009, le Plan National de Cohésion Sociale représente un effort ambitieux et volontariste en faveur de la relance de la construction.

DE L'ENGAGEMENT NATIONAL ...

Le logement constitue au même titre que l'emploi et l'égalité des chances, un des principaux leviers du Plan de Cohésion Sociale décidé par le gouvernement et entré en application en 2005. Ce volet s'articule autour de cinq axes majeurs :

- financer la production de 500 000 logements sociaux en cinq ans ;
- amplifier et prolonger jusqu'en 2011 le programme de rénovation mis en œuvre par l'ANRU ;
- mobiliser le parc privé à travers la production annuelle de 40 000 logements locatifs à loyer maîtrisé ;
- permettre l'accèsion sociale à la propriété ;
- renforcer enfin l'accueil et le logement d'urgence.

PLAN DE COHÉSION SOCIALE



La mise en œuvre de ce plan a donné lieu, fin 2004 et début 2005, à la signature de plusieurs accords historiques entre l'Etat et l'USH (Union sociale pour l'habitat), entre l'Etat et la fédération des SEM, enfin entre l'Etat et l'UESL, Union Economique et Sociale pour le Logement qui fédère les organismes du 1% logement. De fait, les organismes du logement

social sont concernés en tout premier lieu par ce vaste et volontariste programme de relance du logement. Mais au-delà de la production de logements locatifs, l'implication des bailleurs sociaux s'inscrit également dans une démarche qualitative à travers le service rendu aux habitants et la promotion des parcours résidentiels. Ainsi, le programme de location-accession développé grâce à la mise en place du PSLA (prêt social location accession), avec l'utilisation du nouveau prêt à taux zéro, doit favoriser le renouvellement du parcours résidentiel.

... À L'ACCORD RÉGIONAL

Au titre du Plan de Cohésion Sociale, chaque région se voit assigner un objectif de réalisation. L'ensemble des acteurs du logement social ont formalisé leur engagement par la signature d'une convention entre l'Etat, l'Association Régionale des Organismes, l'UESL et la Caisse des Dépôts et Consignations. Cette convention prévoit les objectifs régionaux et les

moyens de leur réalisation. Un dispositif de suivi associant les divers partenaires permet d'observer l'avancement du programme régional et d'apporter les corrections nécessaires.

En Midi-Pyrénées, l'accord régional a été signé le 21 juillet 2005. Il prévoit un objectif de 22 000 PLUS-PLAI et de 6 360 PLS sur la période 2005-2009.

OBJECTIF DE L'ACCORD REGIONAL										TOTAL	
2005		2006		2007		2008		2009		2005-2009	
HLM	PLS	HLM	PLS	HLM	PLS	HLM	PLS	HLM	PLS	HLM	PLS
4 000	980	4 400	1 220	4 380	1 220	4 610	1 470	4 610	1 470	22 000	6 360

PERSPECTIVES 2006-2009

La mise en œuvre du Plan de Cohésion Sociale pour la période restant à couvrir, soit 2006-2009, se fait dans un nouveau contexte. En effet, la région Midi-Pyrénées compte, depuis janvier 2006, 6 délégataires des aides à la pierre. Si les

objectifs au titre du Plan de Cohésion Sociale ont été pris en compte dans les délégations, il n'en reste pas moins que la réussite du Plan de Cohésion Sociale en Midi-Pyrénées passe aussi par la mobilisation des délégataires.

Image de notre savoir-faire en Midi-Pyrénées



ARIEGE - Saint-Jean de Verges
Résidence du Plantaurel



AVEYRON - Saint-Affrique
Résidence Victor Hugo



GERS - Castelnaud d'Auzan
Résidence A. Peyronduquet



HAUTE-GARONNE - Pibrac
La nouvelle poste



HAUTES-PYRÉNÉES - Ibos
Le Souy



LOT - Martel
Les Hauts de Malepique



TARN - Aussillon
La Corvette



TARN ET GARONNE - Caussade
Résidence Lacombe



INTERVIEW

M. Jean DAUBIGNY Préfet de région Midi-Pyrénées

Que représentent, en région, les engagements de l'État dans le volet logement du PCS ?

Le plan de cohésion sociale s'étend sur 5 ans, de 2005 à 2009 inclus. Le volet logement comporte 3 programmes. Je ne traiterai que le programme 12 qui s'intitule «rattraper les retards en matière de logement locatif social».

Pour la région Midi-Pyrénées, les engagements de l'État sont pour cette durée, au total, de 22 000 PLUS/PLAI et de 6 360 PLS. Sur ces totaux, près de 60 % de PLUS/PLAI (13 200) et 63 % de PLS (4 016) devront être construits en Haute-Garonne.

L'objectif annuel est en moyenne de 4 400 PLUS/PLAI et de 1 220 PLS sachant qu'il est prévu que le rythme de construction s'intensifie pour atteindre 4 610 PLUS/PLAI en 2008 et 2009.

L'État s'assigne une véritable ambition en matière de constructions de logement social que requiert la région Midi-Pyrénées. L'augmentation de la production pour la période 2005-2009 devra être de 100 % par rapport à la période 2000-2004, ce qui nécessite une mobilisation forte de tous les acteurs.

En effet, il convient de signaler que cette région présente une faible densité dans ce domaine puisqu'elle n'est que de 39 HLM pour 1 000 habitants alors que la moyenne nationale s'établit à 68 HLM pour 1000 habitants.

Il y a donc un retard à combler, une des raisons associée à la forte attractivité de son territoire, singulièrement de l'agglomération toulousaine,

qui ont motivé en septembre 2004, ma demande au Secrétaire d'État au Logement de revoir à la hausse les objectifs du PCS qui lui étaient assignés. **Ainsi, l'objectif initial devait s'élever à 20 320 PLUS/PLAI, soit une variation de 1 460 logements en plus (7 % de l'objectif initial, ce qui n'est pas négligeable).**

Ces objectifs de production régionaux sont territorialisés dans les départements. Ainsi, plus de 20 % des objectifs concernent les territoires sous pression, dont les pôles urbains de Midi-Pyrénées.

Le niveau de concertation

Le comité régional de suivi, mis en place en 2004, fonctionne dans d'excellentes conditions de partenariat : la signature de l'accord régional Etat/AROMIP/1%/CDC est intervenu le 20 juillet 2005. Pour sa part, l'État a prévu de consacrer près de 15 M€ en 2005 et 75 M€ pour la période 2006-2010, à la réalisation des objectifs en Midi-Pyrénées. Les partenaires s'y retrouvent régulièrement pour pointer les problèmes et leur trouver une solution.

Au cours du 1er trimestre 2006, une journée séminaire a été organisée, au mois de février, avec l'ensemble des acteurs du logement social à l'occasion de la venue du Délégué Interministériel au Développement de l'Offre de Logement et, au mois de mars, s'est réuni le Comité Régional de Suivi du Plan de Cohésion Sociale. Le prochain a lieu le 23 mai avec les nouveaux délégués des aides à la pierre.

En effet, compte tenu de la signature, en

janvier 2006, de 6 conventions de délégation des aides à la pierre avec les Conseils Généraux de la Haute-Garonne, du Lot et du Tarn-et-Garonne, les agglomérations du Grand Toulouse, du SICOVAL et de Montauban, ce comité régional de suivi se devait d'être élargi.

Peut-on déjà, dans le cadre du comité de suivi, dresser un premier bilan ?

En premier lieu, je dois dire que l'effort pour l'État imposé par le Plan de Cohésion Sociale s'inscrit dans **une dynamique régionale positive qui doit être mise au crédit notamment des organismes d'HLM qui ont su se mobiliser pour répondre à l'enjeu majeur de loger nos concitoyens dans des conditions de confort toujours meilleures et pour des loyers compatibles avec leurs ressources.**

Le bilan 2005 doit se lire dans cette dynamique et être mis en perspective des années antérieures. Ainsi, hors PLS, la production (en financement) est passée de 1 731 logements en 2000 et à 3 358 (PLUS/PLAI) en 2005, soit une progression de 94 %. Avec le PLS, l'objectif régional est quant à lui dépassé puisque la production totale est de 4 742 logements alors que l'objectif était de 4 622 logements (le taux de réalisation est de 103 %).

Cette progression continue caractérise la qualité des partenariats mais traduit également un changement de mentalité de la part des décideurs locaux.

Bien sûr, il y a encore des maires éligibles à la taxe issue de l'article 55 de la loi SRU mais je note que même

les plus réticents se sont engagés dans cette dynamique, et pas uniquement en raison de la sanction financière.

Des chantiers restent ouverts, tel celui relatif à l'acceptation par les riverains de l'implantation dans leur voisinage de logements locatifs sociaux. De concert avec les élus et les organismes d'HLM, l'État doit œuvrer à transformer une acceptation sociale, et comment pourrait-il en être autrement quand **80 % de la population est éligible au logement locatif social et que le niveau des loyers du secteur privé interdit tout parcours résidentiel, en une acceptation par le voisinage.**

D'autres touchent à la nature même de la production : plus de grands logements T5-T6 et plus de PLAI seraient nécessaires. Les loyers de ces grands logements devraient pouvoir être modulés pour les rendre plus compatibles avec les ressources des familles éligibles.

Je sais que nous partageons ces ambitions, et qu'ensemble ces questions seront résolues d'autant plus aisément.

Directeur de la publication :
Max AIRA

Responsable de la rédaction :
Sabine VENIEL

Comité de Rédaction :
Commission Communication AROMIP

Crédit photographique :
AROMIP

Maquette :
Agence Bienvenue à Bord



CASSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

L'Association Régionale des Organismes d'Habitat de Midi-Pyrénées regroupe les 42 organismes d'habitat social dans les 8 départements. 13 Offices de l'Habitat, 16 Entreprises Sociales de l'Habitat, 9 Sociétés Coopératives d'Hlm, 4 Sociétés de Crédit Immobilier de France.

104, avenue Jean Rieux - 31500 Toulouse - Tél : 05 61 36 07 60 - Fax : 05 61 36 07 61 - E-mail : aromip@union-habitat.org

www.aromip-habitat.org